

RIVERSIDE, LA PROMOCIÓN MÁS AMBICIOSA DE NEINOR

## Precios del barrio de Salamanca a orillas del Manzanares: áticos por 9.000€/m<sup>2</sup>

Es la joya de la corona de Neinor a los pies del río Manzanares. Un ático de 200 metros a la venta por 1,35 millones de euros, es decir, 9.000 euros el metro cuadrado



Precios del barrio de Salamanca a orillas del Manzanares

### AUTOR

E. SANZ

✉ [Contacta al autor](#)

🐦 [elena\\_sanz](#)

### TAGS

PROMOCIÓN INMOBILIARIA –  
NEINOR HOMES – MERCADO  
INMOBILIARIO

TIEMPO DE LECTURA 7 min

16/01/2019 05:00 - ACTUALIZADO: 17/01/2019 00:02

Su venta puede marcar un nuevo hito en el [mercado residencial español](#). Es la joya de la corona de la [cotizada Neinor](#) a los pies del río Manzanares, un ático de 200 metros cuadrados (150 de vivienda y 50 de terraza) situado en la última planta de Riverside, el **proyecto estrella de la promotora**, a la venta por 1,35 millones de euros, es decir, 9.000 euros el metro cuadrado, un precio habitual en las **promociones más exclusivas del barrio de Salamanca o el Retiro**, pero insólito en el sur de Madrid.

El activo en cuestión es la última vivienda que queda por vender de las 51 que conforman este proyecto. Una promoción que **se ha vendido en tiempo récord**. Su comercialización arrancó el verano pasado y en apenas dos meses se cerró la venta de 14 unidades, mientras que en siete meses todas las viviendas —incluyendo otros dos áticos de 1,15 y 1,29 millones de euros— estaban vendidas. Todas menos una: el ático, que por motivos estratégicos y **para optimizar el precio**, la promotora ha decidido dejar para el final.

## Las 50 unidades, excepto el ático, se han vendido en tiempo récord, con un aumento de precios del 40% entre la fase inicial de venta y la fase final

"La comercialización del proyecto ha sido bastante agresiva", reconoce a El Confidencial Ignacio Llona, director territorial de Neinor, quien asegura que los precios cuando salió a la venta se situaban en torno a 3.800-4.000 euros el metro cuadrado, aproximadamente un 20% por encima de los precios medios de la zona, que se movían entre 3.000 y 3.200 euros el metro cuadrado. Desde entonces, y ante el **enorme apetito comprador**, la promotora ha ido incrementando los precios. Las últimas unidades se vendieron en torno a 5.600-5.700 euros el metro cuadrado, un 40% por encima del precio inicial.



Vistas desde una de las viviendas hacia el río Manzanares.

Los áticos se han convertido en el activo más demandado por los compradores, por sus amplias terrazas y sus vistas espectaculares. Las promotoras lo saben y suelen dejar su **comercialización para el final**, ya que cuando toda la promoción se encuentra vendida, consiguen optimizar al máximo su precio, tal y como explica Llona.

Aunque no siempre ha sido así. En 2014, cuando se inició la **recuperación inmobiliaria** y tanto la construcción como la venta de vivienda estaban completamente paralizadas, las promotoras sacaban al mismo tiempo a la venta todas las viviendas de una promoción. Una estrategia que, con el despegue del sector y al calor de la recuperación económica, decidieron cambiar, ya que algunos de esos proyectos se vendieron en cuestión de semanas, lo que provocó que las compañías comenzaran a comercializar las promociones por fases para conseguir optimizar precios. En algunos proyectos, al igual que sucede en la actualidad, el promotor pudo incrementar precios entre un 10% y un 20%.

## Una torre icónica junto al río

Riverside, que se levanta sobre un **solar adquirido por Neinor a Filasa**, es un claro ejemplo. El proyecto, sin duda el **más ambicioso de Neinor**, tanto por su diseño como por sus precios de venta en la zona en que se levanta, el barrio de Legazpi, muy superiores a los del área, está formado por una torre de 20 plantas y 72 metros de altura que, aunque **no es el edificio residencial más alto de la capital** —Torre de Valencia junto al Retiro tiene 27 plantas y 94 metros de altura, y Torre de Madrid en plaza de España tiene 37 plantas y 126 metros de altura—, puede presumir de tener el **ático de obra nueva más alto de la capital** actualmente a la venta.

El edificio lleva la firma de **Touza Arquitectos**, que se impuso en el concurso convocado por la compañía que dirige Juan Velayos a otros ocho estudios de arquitectura de primer nivel. "Riverside **no nace por un capricho de un promotor privado**, sino por una **exigencia del propio planeamiento**, que pedía para la zona un edificio iconográfico y simbólico", explica a El Confidencial Julio Touza, fundador de uno de los grandes estudios de arquitectura de España.

"El presente Plan Especial pretende aprovechar la ubicación privilegiada del ámbito para intervenir en la mejora del paisaje y medio ambiente urbanos mediante la **creación de hitos** y referencias que vayan engarzándose a lo largo del eje fluvial del río Manzanares", reza la memoria del ámbito.



Riverside.

Touza explica que la torre es un "**homenaje al Manzanares**, lo pone en valor y **lo saca de su ostracismo**, con mucha sensibilidad hacia su entorno y hacia quienes viven en él, que podrán disfrutar de las vistas del río de Madrid desde la planta 13, El Mirador del Río, que incorpora un telescopio de visión cercana, así como desde la terraza del último piso, a casi 100 metros de altura, desde El Mirador de las Estrellas, donde instalaremos un telescopio".

"Queremos 'democratizar las alturas', para que aquellos que viven en las plantas más bajas puedan disfrutar también de las vistas y de terrazas comunitarias", añade Ignacio Llona.

Las obras del proyecto, que arrancó a finales del verano de 2018, concluirán en septiembre de 2019, Tal y como espera Julio Touza, "servirá para crear la **sensación de pertenencia al barrio** y, sin duda, lo pondrá en valor. Este proyecto es un claro ejemplo de cómo también en el sur de la ciudad se pueden hacer proyectos icónicos", concluye.

## Furor por los áticos

El de los áticos es un mercado paralelo al mercado residencial, con sus propias particularidades y reglas de juego. "No debemos fijarnos en los 9.000 euros el metro cuadrado, sino en el **precio total de venta**. Y 1,35 millones de euros es una cifra que puede tener sentido **aunque la ubicación no sea 'prime'**: los áticos tienen una superficie mucho mayor y, por tanto, el precio final también es muy superior", explica a El Confidencial Gonzalo Robles, director ejecutivo y CEO de Uxban, empresa de arquitectura dedicada a la compra y rehabilitación de viviendas de lujo, especialmente áticos.

Para que nos hagamos una idea, Engel & Völkers, agencia especializada en la venta de pisos de lujo, actualmente comercializa en el barrio de Salamanca dos áticos de más de 300 metros y en torno a 11 millones de euros. En José Abascal 48, por su parte, Knight Frank tiene a la venta tres áticos con precios que oscilan entre 3,4 y 5,8 millones de euros. Sin duda, un desembolso **apto para muy pocos bolsillos**.

Robles explica el atractivo de este tipo de productos y qué tipo de comprador suele interesarse por ellos. "No suelen ser un activo para familias sino para **solteros que quieren un capricho** al que poder llevar a sus amigos y despertar envidias. Por esto mismo, están dispuestos a **pagar un sobreprecio en torno a un 20%-25%** respecto a otra vivienda del mismo edificio, e incluso más si tiene muy buenas vistas", añade este arquitecto, que recientemente ha cerrado la venta de un ático en la calle Hermosilla a 10.700 euros el metro cuadrado. "Si la compra de una casa es emocional, la de un ático es hiperemocional".

Los áticos son, sin embargo, un bien escaso, especialmente de obra nueva o completamente rehabilitados. Su escasez y el enorme apetito comprador en torno a ellos han provocado que los precios se disparen y hayamos asistido a transacciones récord impensables hace apenas unos años.



Ático reformado y vendido por Uxban en Hermosilla a 10.700 euros/m<sup>2</sup>.

El pistoletazo de salida se produjo en noviembre de 2016. **En Serrano 7 se cerraba la venta más cara** de un ático desde que estalló la crisis: nueve millones de euros por 600 metros cuadrados (15.000 euros el metro cuadrado). Apenas un mes después, el fondo norteamericano Pimco y Lar España vendían a un **comprador colombiano un ático de 800 metros por 13 millones de euros**, la joya de la corona de la mayor promoción de obra nueva de superlujo en el barrio de Salamanca, Lagasca 99. Con dos plazas de garaje y trastero, el importe final de la operación se situaba en torno a 18.000 euros el metro cuadrado.

Sin embargo, la batalla por la **venta del ático más caro de Madrid** la ganarían finalmente Abel Matutes y su socio Manuel Campos, con la venta en 2017 de **un ático a Amancio Ortega** en la calle General Castaños, frente al Tribunal Supremo, a 20.000 euros el metro cuadrado. Un precio que no ha vuelto a ser superado.

## Antigua factoría Thomson Española

**Riverside** se levanta en el **barrio de Legazpi** que fue, hasta el siglo XIX, una **zona rural**. Desde finales de dicho siglo, la construcción de las vías del ferrocarril y de la Estación de Delicias impulsaron el establecimiento de la industria en el barrio.

Tal y como recoge la memoria del Plan Especial, en los primeros años del siglo XX se construyeron el **Matadero Municipal y el Mercado Central de Frutas y Verduras** —en pleno proceso de rehabilitación por parte del Ayuntamiento de Madrid—, convirtiendo el barrio en la "despensa" de la ciudad.

A partir de la década de 1970, la actividad industrial comenzó a trasladarse a la periferia de la ciudad y fue entonces cuando **arrancó su transformación hacia un barrio residencial**, proceso que continúa hoy en día, ya que en la zona conviven pequeñas industrias, solares vacíos o en desuso y viviendas unifamiliares típicas de arrabal con las nuevas promociones de bloques de vivienda colectiva.

De hecho, la parcela sobre la que se levanta Riverside **tuvo uso industrial**, ya que estuvo ocupada hasta principios de la década de 1990 por la **factoría Thomson Española**.

El edificio que la alojaba fue **demolido en los primeros años 2000**. Desde entonces, los terrenos han permanecido vacantes, aunque se vieron afectados en parte por las obras de soterramiento de la autopista M-30, principalmente como zona de acopio de tierras.